

Elegantes Wohnen mit Freiflächen und hochwertigem Komfort | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26084

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,32 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

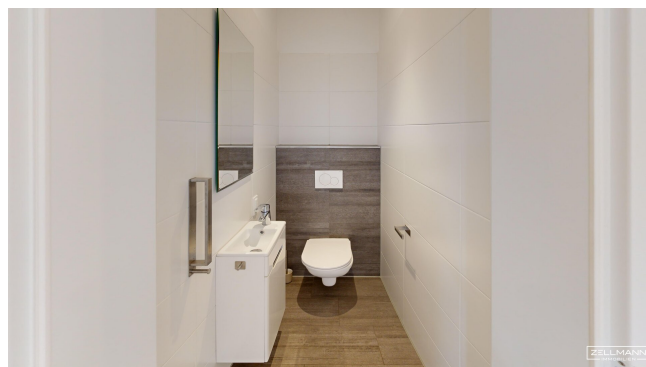
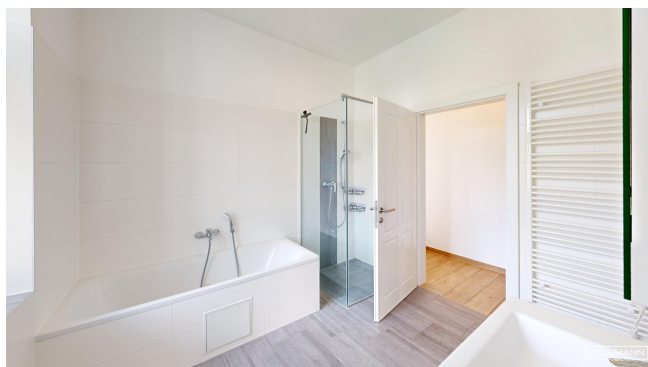
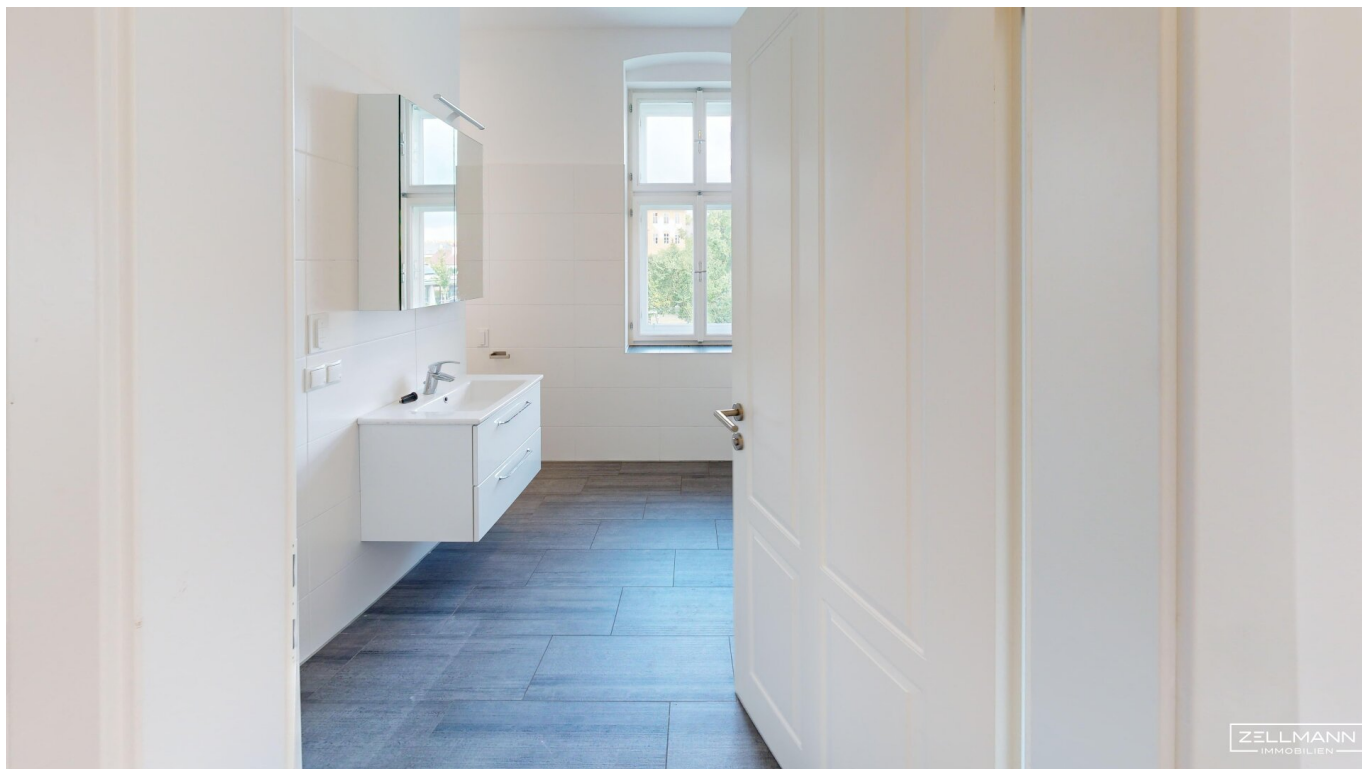
Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

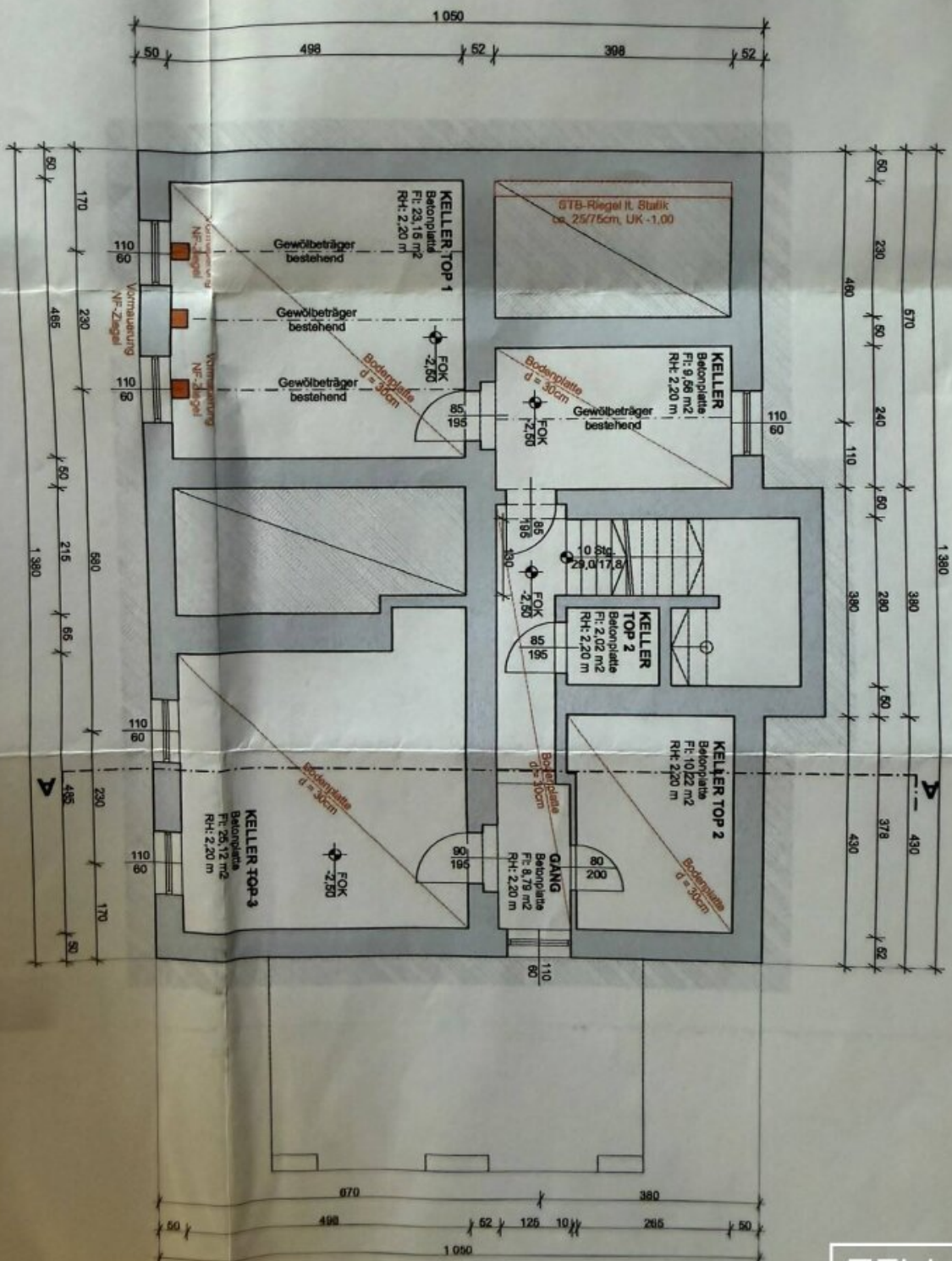
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



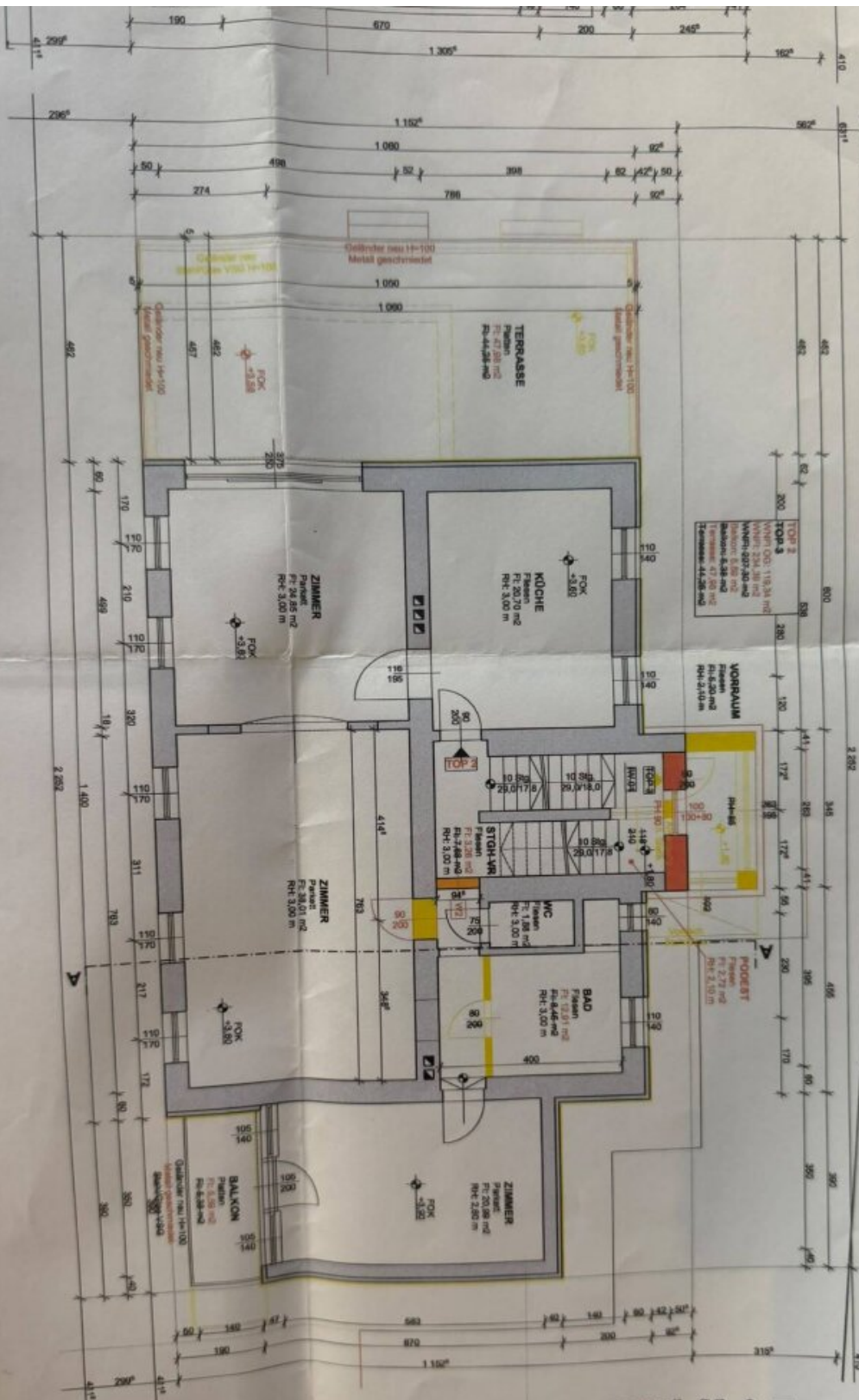




ZELLMANN
IMMOBILIEN



OBERGESCHOSS



GRUNDSTÜCK
MAXIMAL BEBAU
50% DER GRU
VERBAUTE FL
HAUPTGEBÄU
WINTERGART
VERBAUTE FL
MAXIMAL BEB
ERHALTUNG D
UNDAUTER RA

BEBAUUNGSZELLMANN
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit Terrasse, Balkon und hochwertigem Komfort

Diese großzügige Mietwohnung in Brunn am Gebirge überzeugt durch ihre angenehme Weite, die durchdachte Raumaufteilung und eine sehr hochwertige Ausstattung. Auf rund 125 m² Wohnfläche bietet die Wohnung viel Platz für komfortables Wohnen und eignet sich ideal für Personen, die großzügige Räume, schöne Freiflächen und ein hochwertiges Wohnumfeld schätzen. Die Kombination aus Wohnfläche, Terrasse und Balkon schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl mit viel Offenheit und Privatsphäre.

QUICK READ

- ca. 125 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- große Terrasse mit ca. 48 m²
- zusätzlicher Balkon mit ca. 5,5 m²
- neuwertiger Zustand
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Heizungsquelle mittels Erdwärme
- Klimaanlage
- Holzofen für gemütliche Stunden

- hochwertig ausgestattete Küche
- großzügiges Badezimmer
- zusätzliche Gästetoilette
- Kellerabteil vorhanden
- kleines, familiäres Haus mit nur 3 Einheiten
- sofort verfügbar

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit und Weite des Objekts. Die Räume sind angenehm dimensioniert und bieten viele Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung. Der Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und vermittelt durch seine Größe und Offenheit ein besonders schönes Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse, die direkt über das Wohnzimmer und den Essbereich begehbar ist. Dadurch entsteht eine sehr harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, gemütliche Sitzbereiche oder Pflanzen und wird damit zu einer echten Erweiterung des Wohnraums. Gerade in den wärmeren Monaten entsteht hier ein wunderbarer zusätzlicher Lebensbereich im Freien.

Ergänzend dazu verfügt die Wohnung über einen Balkon, der eine weitere angenehme Freifläche bietet. Die Kombination aus großer Terrasse und zusätzlichem Balkon ist besonders attraktiv und unterstreicht den großzügigen Charakter dieser Wohnung.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich sehr gut in das Wohnkonzept ein. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und eignet sich sowohl für den Alltag als auch für gemütliche Abende mit Gästen. Der angrenzende Essbereich macht diesen Bereich besonders kommunikativ und wohnlich.

Auch das Badezimmer ist sehr ansprechend gestaltet und bietet viel Komfort. Die Ausstattung wirkt hochwertig und modern, wodurch ein angenehmes und gepflegtes Gesamtbild entsteht. Eine zusätzliche Gästetoilette ist ebenfalls vorhanden und sorgt für noch mehr Bequemlichkeit im Alltag.

Für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgen die Fußbodenheizung, die Klimaanlage sowie der Holzofen. Die Beheizung erfolgt über Erdwärme und bietet damit eine moderne, effiziente und nachhaltige Form der Wärmeversorgung. Erdwärme nutzt die natürliche Energie aus dem Erdreich und sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für eine gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung in den Wohnräumen. Gleichzeitig ist diese Heizform ressourcenschonend, wartungsarm und im laufenden Betrieb besonders komfortabel.

Während die Klimaanlage an warmen Tagen zusätzlichen Komfort bietet, schafft der Holzofen in der kühleren Jahreszeit eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnen, hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßem Komfort.

Ein weiterer Pluspunkt ist das kleine, familiäre Haus mit nur drei Einheiten. Dadurch entsteht ein ruhiges und persönliches Wohnumfeld, das sich deutlich von größeren Wohnhausanlagen unterscheidet. Die überschaubare Hausstruktur sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Objekts.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Brunn am Gebirge in einer angenehmen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Nahversorgung, Schulen, Kindergarten, Arzt, Apotheke sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist rasch erreichbar, wodurch eine gute Verbindung Richtung Wien gegeben ist. Gleichzeitig bietet Brunn am Gebirge eine angenehme Wohnqualität mit guter Erreichbarkeit und einem ruhigen, gewachsenen Umfeld.

ZUSAMMENFASSUNG

Eine großzügige, hochwertig ausgestattete Wohnung mit viel Platz, großer Terrasse, zusätzlichem Balkon und hohem Wohnkomfort. Die Kombination aus neuwertigem Zustand, schöner Küchenausstattung, großzügigem Badezimmer, Gästetoilette, Klimaanlage, Holzofen und moderner Erdwärme-Heizung macht dieses Objekt zu einem sehr angenehmen Zuhause mit besonderem Wohnwert.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBI. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap